

# CHAPITRE 7

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUx**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

#### **Article 1AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les occupations et utilisation du sol suivante sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des équipements et activités implantés dans la zone.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1 AUx 3 : Accès et voirie**

##### 3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès directs des unités foncières sur la route départementale sont interdits. L'accès aux parcelles se fera par une voie de desserte interne à la zone qui, seule, pourra déboucher sur la route départementale. Ces débouchés devront être les moins nombreux possibles.

### 3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

### **Article 1 AUx 4 : Desserte par les réseaux**

#### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2. - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### 4.3. - Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **Article 1 AUx 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article 1 AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent observer un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 674 et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

#### **Article 1 AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

#### **Article 1 AUx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces de bureaux et d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

#### **Article 1 AUx 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

#### **Article 1 AUx 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 15 m au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, ...

Cette règle de hauteur ne concerne pas les structures verticales telles qu'antenne, ...

#### **Article 1 AUx 11 : Aspect extérieur**

##### 11.1. - Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### 11.2. - dépôts et aires de stockage

Les aires de stockage à ciel ouvert sont interdites à moins d'être masquées par des haies à feuillage persistant.

Les dépôts couverts devront présenter une symétrie de traitement (même matériaux ou même traitement architectural) avec les bâtiments principaux.

#### **Article 1 AUx 12 : Stationnement**

##### 12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

##### 12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existants.

### 12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### 12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

### 12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible,
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - \*1 emplacement pour 2 chambres,
  - \*1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

## 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

### 12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m<sup>2</sup> par La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe.
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - 1 emplacement pour 10 chambres,
  - 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

**Article 1 AUx 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager à caractère végétal ou minéral entretenu. Les espaces concernés par la servitude de recul par rapport à la RD 674 ne font pas exception à cette règle.

Les surfaces aériennes affectées au stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement minimum.

Les limites latérales des aires de stationnement orientées perpendiculairement à la RD 674 devront être plantées de haies vives lorsque ces espaces sont visibles depuis cette voie.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 1 AUx 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.